

# PLANPROGRAM

44/7 GRØNNLIA



**Detaljreguleringsplan Grønndlia, Hansnes  
Karlsøy kommune**

# Planprogram detaljreguleringsplan Grønnlia, Hansnes, Karlsøy kommune

## 0. Sammendrag.

Det skal utarbeides privat detaljreguleringsplan til boligformål på parsell av eiendommen 44/7 Grønnlia på Hansnes i Karlsøy kommune. Planen skal utarbeides i tråd med de overordnede rammer og premisser som gjelder for detaljplanlegging i kommunen. Etersom planområdet vil bli over 15 daa og planen ikke vil være i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel, må den gjøres til gjenstand for konsekvensutredning i henhold til KU-forskriften 2014 § 2 bokstav d. Da skal det også utarbeides planprogram i medhold av pbl § 4-1.

Følgende tema er aktuelle for en konsekvensutredning:

- Adkomst til planområdet
- Trafikksikkerhet
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Tilgang til friluftsområder
- VAO-løsning for planområdet og nærliggende områder.

Planprogrammet behandles som beskrevet i pbl § 12-9 og vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker samtidig med kunngjøringen av oppstart av planarbeidet.

## 1. Bakgrunn

### 1.1 *Formålet med planen:*

Formålet med planen er å legge til rette for videre boligbygging på Hansnes, da det er registrert et behov for byggeklare tomter på stedet. Forslagsstiller ønsker å imøtekomme behovet og etter hvert klargjøre inntil 40 tomter i planområdet. Det planlegges en gradvis utbygging av boligfeltet i 4 byggetrinn.

### 1.2 *Forslagsstiller og plankonsulenter:*

Forslagsstiller er eieren av eiendommen Grønnlia 44/7, Jon Pedersen, Hansnes. Detaljreguleringsplanen utarbeides i samråd med Karlsøy kommune. Hovedkonsulent for utarbeidelse av reguleringsplanen er Norprosjekt as, Tromsø med underkonsulent sivilarkitekt Kai Bertheussen, Tromsø.

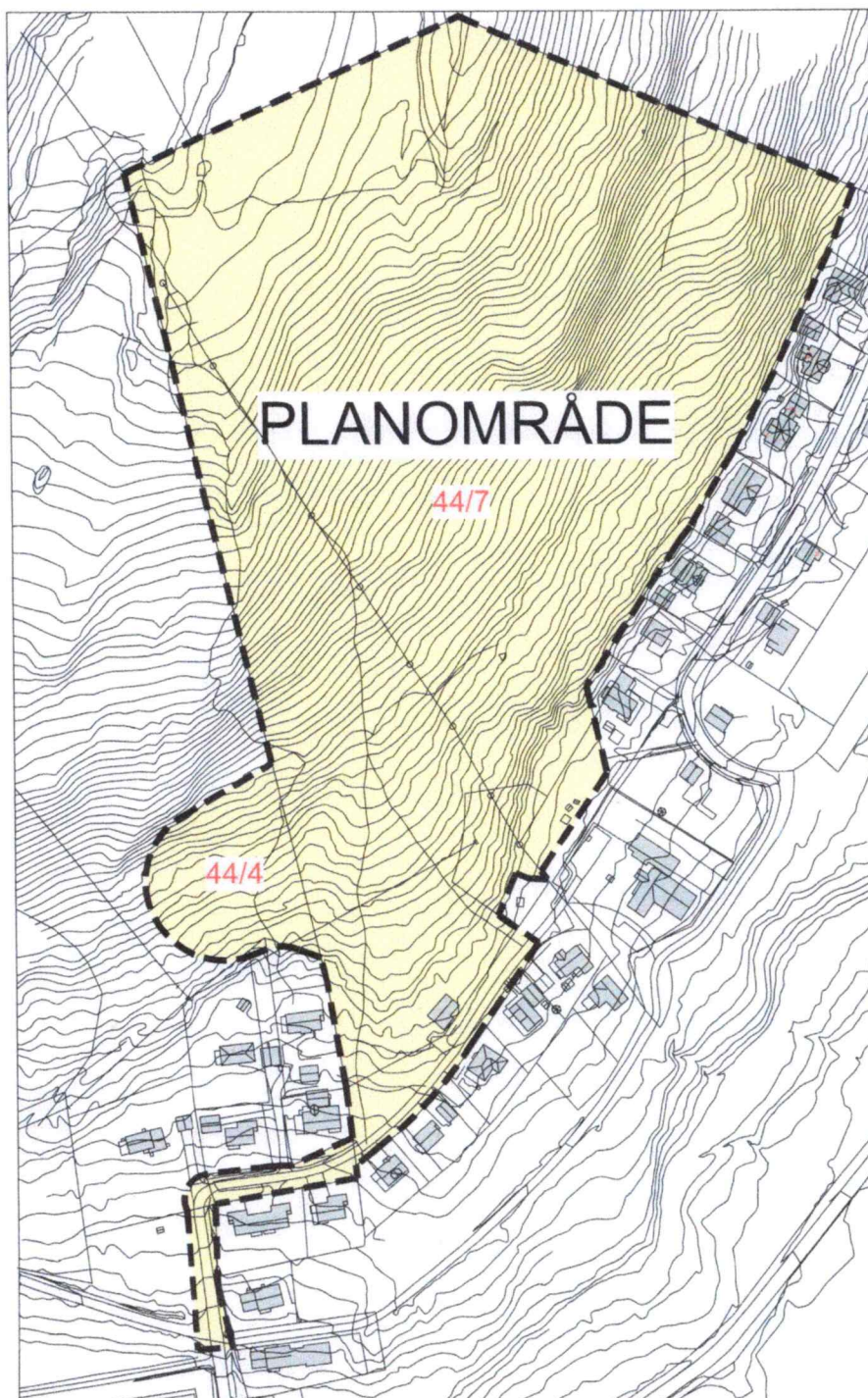
### 1.3 *Beliggenhet og avgrensning:*

Planområdet omfatter den teigen av eiendommen 44/7, Grønnlia, som ligger nærmest, sentralt ovenfor tettbebyggelsen på Slettmobakken og Kardemomme på Hansnes. Den utgjør ca 88 daa. Av hensyn til adkomstforholdene i området vil også ca 5 daa av den tilgrensende kommunale eiendommen 44/4 på sydvestsiden inngå i planområdet, blant annet for anlegg av en øvre adkomstveg til boligfeltet. I sør grenser planområdet til boligfeltet Øvre Kardemomme. Planen vil også omfatte del av den kommunale eiendommen Kardemommebakken 44/75 for å kunne oppruste adkomstvegen til planområdet. De kommunale eiendommene parsell av 44/4 (adkomstveg), 44/106 (adkomstveg), 44/322 (lekeplass) og del av 44/307 (lekeplass) vil også inngå i planområdet. Del av eiendommen 44/63 tilhørende Opplysningsvesenets fond vil også inngå i planområdet i svingen på adkomstvegen.

I nordvest grenser planområdet til den nesten ubebygde eiendommen 44/19. Det står ei hytte på eiendommen i god avstand fra planområdet.

### 1.4 *Krav om konsekvensutredning (KU) og planprogram:*

Detaljreguleringsplanen for Grønnlia har vært fremmet en gang tidligere. Den ble vedtatt av Karlsøy kommunestyre den 24.10.2018 uten at den ble konsekvensutredet. Dette vedtaket ble påklaget av naboer på øvre Kardemomme som hevdet at planen måtte konsekvensutredes. Etter klagebehandlingen ble kommunestyrets planvedtak opphevet av Fylkesmannen den 07.11.2019. Saken ble sendt tilbake til Karlsøy kommune for ny behandling. Fylkesmannens vesentligste begrunnelse for å oppheve planvedtaket er at planen må konsekvensutredes i medhold av konsekvensutredningsforskriften 2014 § 2 bokstav d, fordi den ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel og overstiger et areal på 15 daa. Når planen nå skal konsekvensutredes må det også utarbeides et planprogram i medhold av pbl § 4-1.



## 2. Beskrivelse av planområdet

### 2.1 Eksisterende arealbruk:

Det er i dag ingen boligbebyggelse innenfor planområdet. Ei telemast tilhørende Telenor står på nedre del av eiendommen 44/7 like ovenfor vegen på Øvre Kardemomme. Det samme gjør og ei bu som disponeres av Troms Kraft. Forslagsstiller ønsker å innlemme denne delen av planområdet i den nye reguleringsplanen med reguleringsformålet "andre typer bebyggelse og anlegg".

Ei høyspentlinje kommer inn i fra syd vest like ovenfor bebyggelsen på Øvre Kardemomme og strekker seg ca. 100 m innover planområde. Den er videreført som kabel i grunnen. Ei telegraflinje løper opp over eiendommen 44/7 mot nord vest fra området ved barnehagen. Naboer i Øvre Kardemomme har, i strid med gjeldende regulering, jf. dette planprogrammets pkt. 3.2, etablert en liten ballplass på den kommunale eiendommen 44/106. Denne strekker seg også så vidt inn på eiendommen 44/7.

## **2.2 Topografi og landskap:**

Planområdet framstår i dag som skogkledd. Området er ganske bratt med relativt jevn stigning fra kote +30 nederst til kote +100 aller øverst. Enkelte partier av planområdet er likevel så bratte at terrenget ikke er egnet for bebyggelse. Øvre grense for boligbebyggelse antas å ligge rundt kote 85 nordvest i planområdet.

Det er ikke registrert fare for snøskred eller jordskred i planområdet.

## **2.3 Naturmangfold og naturressurser:**

Planområdet inneholder, i følge miljøstatus.no, ingen spesielle verdier når det gjelder naturmangfold, naturmiljø eller dyrearter. Løvskogen innenfor planområdet er klassifisert som impediment. Det er ikke dyrket eller dyrkbar landbruksjord i området, og området er heller ikke benyttet som beiteland for rein.

## **2.4 Kulturminner og kulturmiljø:**

Det er ikke registrert fredete kulturminner innenfor planavgrensningen eller i umiddelbar nærhet.

## **2.5 Barn og unge:**

Barnehage og grunnskole ligger i umiddelbar nærhet til planområdet og innenfor gangavstand.

Helt sør i planområdet ved den tidligere regulerte innkjøringen har naboer, som nevnt, etablert en liten ballplass for barn inne på den kommunale eiendommen 44/106, i strid med gjeldende reguleringsplan. Ballplassen berører i overkant også eiendommen 44/7. Ved regulering av planområdet i samsvar med forslagsstillers tanker vil denne ballplassen bortfalle.

I en reguleringsplan fra 2014 vil lekeplassen ved barnehagen grense opp mot planområdet for reguleringen av Grønnlia og dermed ligge svært nær.

Planområdet har, som det ligger i dag, en viss rekreasjonsverdi, særlig for barn. En lekehytte er for eksempel bygd i skogen i Grønnlia ovenfor eiendommen 44/286.

## **2.6 VAO i området:**

Vann- og avløp er utbygd i området Øvre Kardemomme og Slettmobakken. Dagens situasjon i området nedenfor kote +40 for Øvre Kardemomme og Slettmobakken er tilfredsstillende når det gjelder vann- og avløp.

Trykksonen for vann i området ligger på kote +50. Dette medfører at bebyggelse i området som ligger på kote +35 har relativt dårlig trykk.

Avløp/spillvann er utbygd som FA (felles spill- og overvann) i området.

Hvor stor grad overvann/drens fra boligtomtene i området er tilkoblet felles FA-ledning er ikke kjent.

For å lede bort overvann fra terrenget langs bebyggelsen Øvre Kardemomme og Slettmobakken, er det lagt en overvannsledning dim. 400 mm med innløp ovenfor

gangvegen ovenfor barnehagen. Ov-ledningen er ført ned mot og gjennom bebyggelsen i Slettmobakken. Kommunen har planer om videre boligutbygging på Nedre Slettmo, og overvannsledningen vil da bli ført videre til sjøen og dim. økes til 500 mm.

Ved utbygging av Hansnes, både nede i næringsområdet og i boligområdene ovenfor, har overvann ikke vært tatt med eller vurdert etter som utbyggingen er ført fram.

I den gamle reguleringsplanen fra 1986, ble det regulert inn et friområde/turveg ned til riksvegen mellom Kardemomme og Slettmo. I dette området går det i dag en bekk/overvannsgrøft som delvis er lagt i rør.

Øvrig overvann i området er ledet bort fra utbyggingsområdet med en overvannsgrøft/stikkrenne vegggrøft o.l., etter som utbyggingen har gått fram.

Grågårdselva, som kommer ned i søndre del av tettbebyggelsen har, med sin beliggenhet, tatt den største delen av overvannet ovenfor bebyggelsen på Kardemomme og Slettmo. Topografien i området Kardemomme og Slettmo på kote +100/150 har fall mot sørvest til Grågårdselva. Det er derfor lite overflatevann som kommer ned mot byggeområdene, og det har ikke medført noen vesentlige overvanns- eller flomproblemer til tross for manglende og avskjærende overvannsgrøfter.

I forbindelse med utbygging av boligområdet på Slettmo Nedre, fikk Karlsøy kommune i 2016 utarbeidet en VAO-plan fra Multiconsult. Denne planen omfatter også Øvre Kardemomme og hele området for Grønnlia boligfelt.

Dagens situasjon i området nedenfor kote +40, som omfatter Øvre Kardemomme og Slettmobakken, er ikke tilfredsstillende med hensyn til overvann i boligfeltene. I områdene nedenfor langs fylkesvegen, i næringsområdene og båthavna, er overvann delvis ivaretatt.

### **2.7 Naturbruk og friluftsliv:**

Fra Øvre Kardemomme går det i dag et par stier oppover Grønnlia og videre opp mot terrenget i vest bakenfor. Disse stiene blir en del brukt av beboerne i området.

Ishavskysten friluftsråd har sammen med Karlsøy kommune og Karlsøy jeger- og fiskeforening (KJFF) kartlagt og verdsatt Karlsøy kommune sine friluftslivsområder. Verdivurderingen gjøres etter gitte kriterier, og får en av verdiene A (svært viktig), B (viktig) eller C (registrert friluftsområde). Kartlegginga er viktig for å sikre at det tas hensyn til friluftslivsområder i framtidige planprosesser, og må også bli tatt med i vurderingen i denne planprosessen.

Grønnlia er vurdert til å være av verdi A og er definert som et nærturterreng (NT). I friluftskartlegginga blir dette omtalt som nærturområdet for Hansnesværingene, og Langsundstiene er svært mye brukt til alle typer hverdagsturer. I Hansnes sitt nærområde finnes en lysløype, flere stier og løyper, inklusive en som er tilpasset funksjonshemmede langs med Grågårdselva. Karlsøy jeger og fiskeforening har satt opp en lavvo oppe på Hansneshaugen rett ovenfor boligstrøkene, samt anlagt benker og bål plass utenfor lavvoen. Fra Hansneshaugen går flere stier som leder opp til populære fjelløyper med postkasser og gapahuker.

### **2.8 Veg og transport:**

Adkomsten til det nye boligfeltet kan mest naturlig skje opp Kardemommebakken, inn på Øvre Kardemomme og derfra via den tidligere regulerte adkomsten sør for telemasta og opp i feltet. De eksisterende vegene nedenfor planområdet er smale og uten fortau. Dette er et forhold som preger omtrent hele Hansnes.

På strekningen mellom barnehagen og skolen må det regnes med at det vil finne sted en god del gang- og sykkeltrafikk.

### 3. Overordnede rammer og premisser

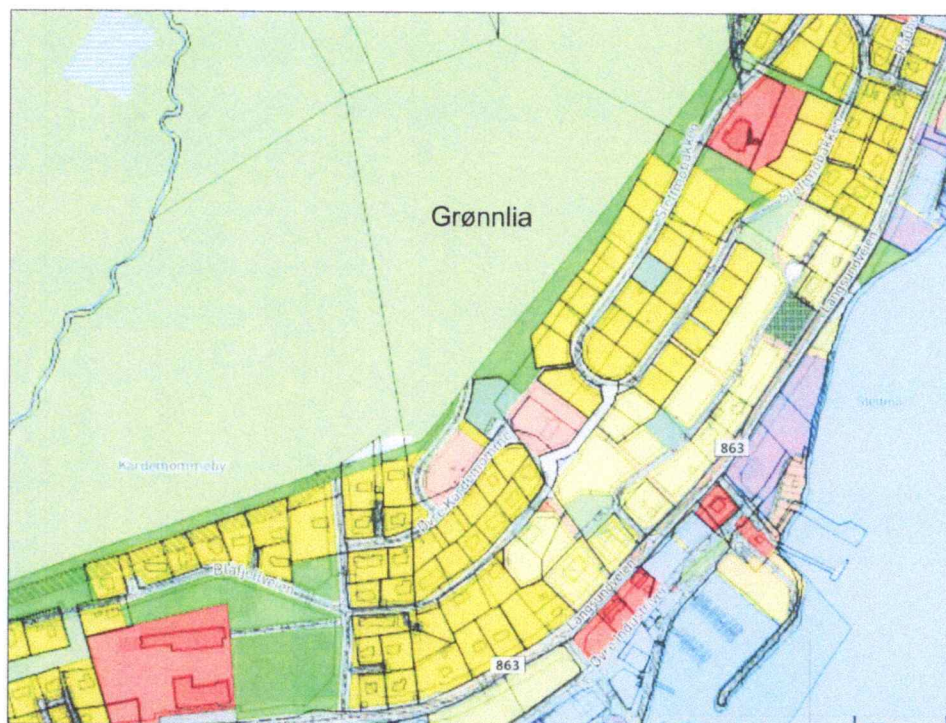
#### 3.1 Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel for perioden 2013 – 2023 er planområdet avsatt til LNF område og hensynssone H530-4 som viktig friluftsområde. Det mest benyttede friluftsområdet ligger imidlertid ovenfor planområdet. En regulering til boligformål i planområdet er dermed ikke i samsvar med overordnet plan. Det er den vesentligste årsaken til at reguleringsplanen må konsekvensutredes, jf. planprogrammets pkt. 1.4.

Revisjon av kommuneplanens arealdel er startet og planprogram for dette er utarbeidet. Dette planprogrammet inneholder en rekke mål på mange sektorer, og en del av disse målene er å forstå som overordnede rammer og premisser for reguleringsplanarbeidet i Grønnlia:

- *Det bør finnes en nærmiljøstruktur på stedet som omfatter barnehage, skole og aktivitetstilbud.*
- *Det er ønskelig med en fortetting gjennom reguleringsplaner bl. a. på Hansnes.*
- *Nye boligområder bør etableres med tanke på det regionale og lokale næringsmarkedet, herunder Hansnes som kommunesenter.*
- *Det skal legges til rette for trygge oppvekstforhold, herunder fortau i nye boligfelt.*
- *Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om varierte boligtyper og størrelser.*
- *Det må sikres gode møteplasser og aktivitetsområder/lekeplasser ved utforming av boligområder.*
- *Ved regulering av boligområder stilles det krav om universell utforming for en del av planområdet.*
- *Overvannshåndtering skal være tema i all arealplanlegging.*
- *Ved planlegging og utbygging skal tilkomst til friluftsområder sikres og tilrettelegges.*

#### 3.2 Reguleringsplaner i området:



Planområdet vil overlape deler av regulert område nedenfor mot syd øst. Hensikten med en reguleringsplan for Grønnlia er ikke å gjøre vesentlige endringer på tilstøtende reguleringsplaner, men å sikre trygg adkomst både til eksisterende aktivitet og til det nye planområdet og sørge for en god tilpasning til de tilstøtende reguleringsplanene nedenfor. Det er to reguleringsplaner som berøres. Den ene er detaljreguleringsplanen for Slettmo fra 2014 med blant annet barnehagen og tilhørende lekeplass. Den andre er en eldre reguleringsplan for Hansnes stadfestet 29.04.1986, som fortsatt stort sett gjelder i dette området. I den er det regulert inn en adkomst fra Øvre Kardemomme over den kommunale eiendommen 44/106 og syd for Telenors anlegg og videre opp over Grønnlia. Det vil være naturlig å bruke denne adkomsten til det nye planområdet, jf. kartutsnittet.

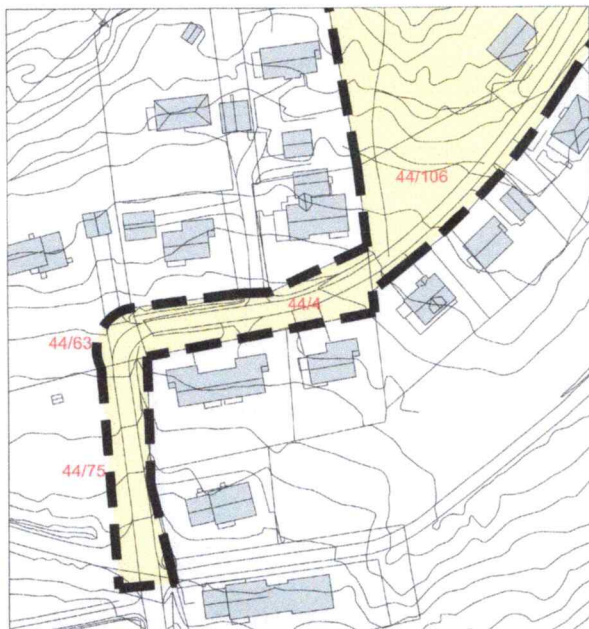
## 4. Utredningsbehov ved konsekvensutredning

Ved en konsekvensutredning av detaljreguleringsplan for Grønnlia er det særlig 5 forhold som peker seg ut:

### 4.1 Adkomst til planområdet:

Etablering av adkomsten til det nye planområdet nedenfra via Kardemommebakken og Øvre Kardemomme fram til den tidligere regulert adkomsten opp i feltet på eiendommen 44/106 kan synes noe krevende. Konsekvenser av økt trafikkbelastning på smale veier må utredes. For å gjennomføre dette på en tilfredsstillende måte vil planområdet omfatte adkomstveien helt ned til krysset med Blåfjellveien.

Det vil også være naturlig å utrede hvorvidt det i Hansnes-området finnes realistiske alternative adkomstmuligheter til det nye boligfeltet.



### 4.2 Trafikksikkerhet:

Adkomstvei og trafikksikkerhet er nært knyttet sammen. Det må utredes om det er nødvendig eller ønskelig å anlegge fortau langs adkomstvegen for syklende og gående. Dette vil gjelde spesielt for strekningen fra avkjøringen til det nye boligfeltet på eiendommen 44/106 og ned til gangadkomsten til skoleområdet. Dette arbeidet vil ha stor nytte av en eventuell registrering og analyse av trafikkantene i Hansnes områdes valg av vei til og fra barnehagen og skolen.



#### 4.3 Barn og unges oppvekstvilkår:

I tillegg til trafiksikker skolevei trenger barn og unge i området aktivitetsområder i form av lekeplasser og møteplasser, samt tilgang til turområder og friluftsområder. Det må utredes hvordan disse behovene best kan imøtekommes i og utenfor selve planområdet.

#### 4.4 Tilgang til friluftsområder:

Som nevnt går det et par stier fra eksisterende bebyggelse opp gjennom planområdet til det mye brukte friluftsområde ovenfor. Det må utredes hvordan denne adkomsten til friområdet ovenfor kan opprettholdes gjennom planområdet og hvilke avbøtende tiltak som kan iverksettes. Det må også utredes hvor mye adkomsten opp Grønnlia blir brukt i dag sammenlignet med andre åpne adkomster til de samme friluftsområdene.

#### 4.5 VAO-planlegging i området:

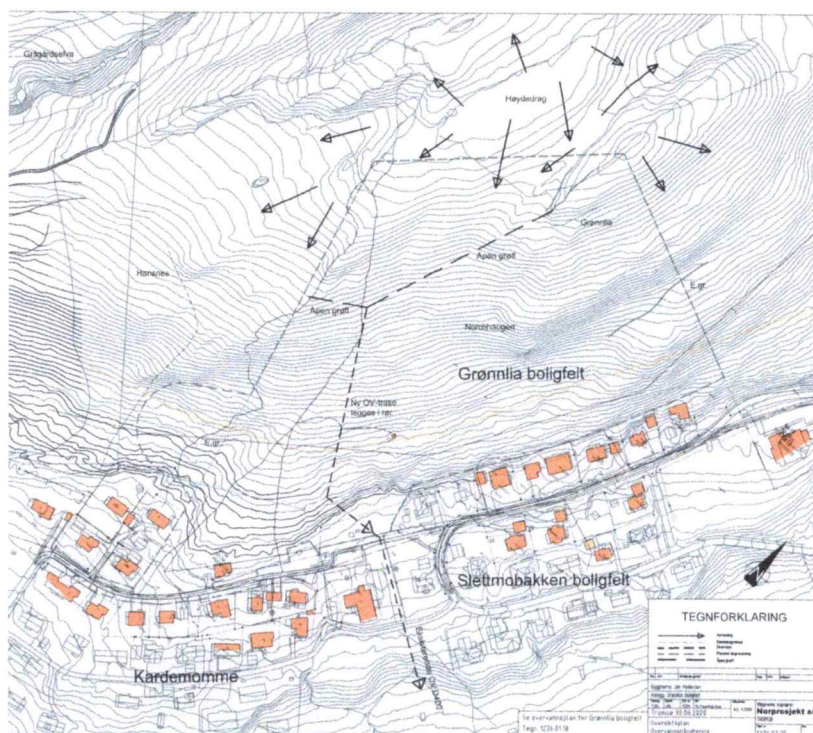
Tilstanden på dagens VA-ledningsnett bør ved utbygging av Grønnlia utredes nærmere i samråd med Karlsøy kommune.

For nærmere utredning om overvann i Grønnlia boligfelt vil overvannsplanen for Slettmobakken (utarbeidet av Multiconsult) kunne legges til grunn.

Det må avklares om kommunen har noen videre planer for overvannshåndtering i de ovennevnte områdene?

Det må utredes om boligutbyggingen i området Slettmobakken og Øvre Kardemomme, hvor det ikke er lagt opp til separat overvannssystem, har medført problemer for beboerne i området. Det må utredes om en utbygging av Grønnlia boligfelt ovenfor Slettmobakken vil medføre fordeler eller problemer for bebyggelsen i dette området? Det må herunder utredes hvilke konsekvenser en utbygging av Grønnlia boligfelt vil få når det gjelder:

- 1) Overvann som kan berøre bebyggelsen på Slettmobakken.
- 2) Overvann som kan berøre barnehagen.
- 3) Overvann som kan berøre bebyggelsen i Øvre Kardemomme nord.
- 4) Overvann som vil berøre selve Grønnlia boligfelt.



Foreløpig plan for overvannsavrenning

## 5. Risiko og sårbarhetsanalyse

### 5.1 ROS-analyse:

Det skal utarbeides en egen ROS-analyse for reguleringsplanen for å avklare eventuell risiko og sårbarhet knyttet til reguleringen av området..

## 6. Planbeskrivelse, kart og bestemmelser

### 6.1 Planbeskrivelse:

Det skal i medhold av pbl § 4-2 utarbeides en planbeskrivelse som omhandler planens formål, hovedinnhold og virkninger. Det skal under arbeidet med reguleringsplanen vurderes om planbeskrivelse og konsekvensutredning kan sammenfattes i ett og samme dokument.

### 6.2 Reguleringskart:

Det skal utarbeides et reguleringsplankart som angir alle nødvendige arealformål i planen i medhold av pbl § 12-5.

### 6.3 Reguleringsbestemmelser:

Det vil i nødvendig utstrekning utarbeides reguleringsbestemmelser til planen i medhold av pbl § 12-7.

## 7. Organisering av planarbeidet

### 7.1 Planprosessen:

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet og forslag til planprogram skal sendes på høring til berørte parter og legges ut til offentlig ettersyn i min 6 uker, jf. pbl § 4-1. Hensikten er at det i denne perioden kan komme nyttige opplysninger og innspill til planarbeidet.

### 7.2 Medvirkning og informasjon:

Det kan ved oppstart av planarbeidet og utleggingsperioden holdes naboskapsmøter og andre informasjonsmøter til støtte for konsekvensutredning og planarbeid.

### 7.3 Fremdrift:

- Ferdig utkast planprogram, 01.08.2020
- Kunngjøring om oppstart og høring av planprogram, august 2020
- Evt. revisjon av planprogram og fastsettelse av planprogram, oktober-november 2020
- Innlevering av komplett utkast til detaljreguleringsplan med KU, november-desember 2020
- 1. gangs behandling av planutkast med KU med utleggelse til off. ettersyn, januar 2021.